免震住宅ユーザーズマニュアル

重　要

積水ハウス株式会社

はじめに

ご新築、おめでとうございます。このたびは、積水ハウスの免震住宅をご購入いただき誠に有難うございました。私どもの免震住宅が、ご家族の皆様の快適で安心な暮しに、少しでもお役に立ち得ますよう心よりお祈りいたしております。

本書「免震住宅ユーザーズマニュアル」は、免震住宅にお住まいいただくにあたって、ご注意いただきたいことや知っていただきたいことを中心に編集いたしておりますので、是非、ご熟読いただきますようお願いいたします。

また、お引渡しに際して、別途「住まいのしおり(2冊)」「保証書(免震住宅)」「各種取扱説明書」をお渡しいたしますので、あわせてご活用ください。

積水ハウス株式会社

目　次

1.免震システムのご説明……1

2.免震システムの保証と点検……3

3.維持管理上のお願い……4

1. 免震システムのご説明

(1) 免震システムの特長(性能)

①免震システムは震度4程度の中地震から、基礎と建物の間に設置した免震装置がゆっくりと大きく移動することで、地震の揺れ(加速度)を低減させます。

②免震システムは、震度4程度の中地震から免震効果を発揮し始めますので、それより小さい地震では、耐震建物とほぼ同じ揺れ方をします。

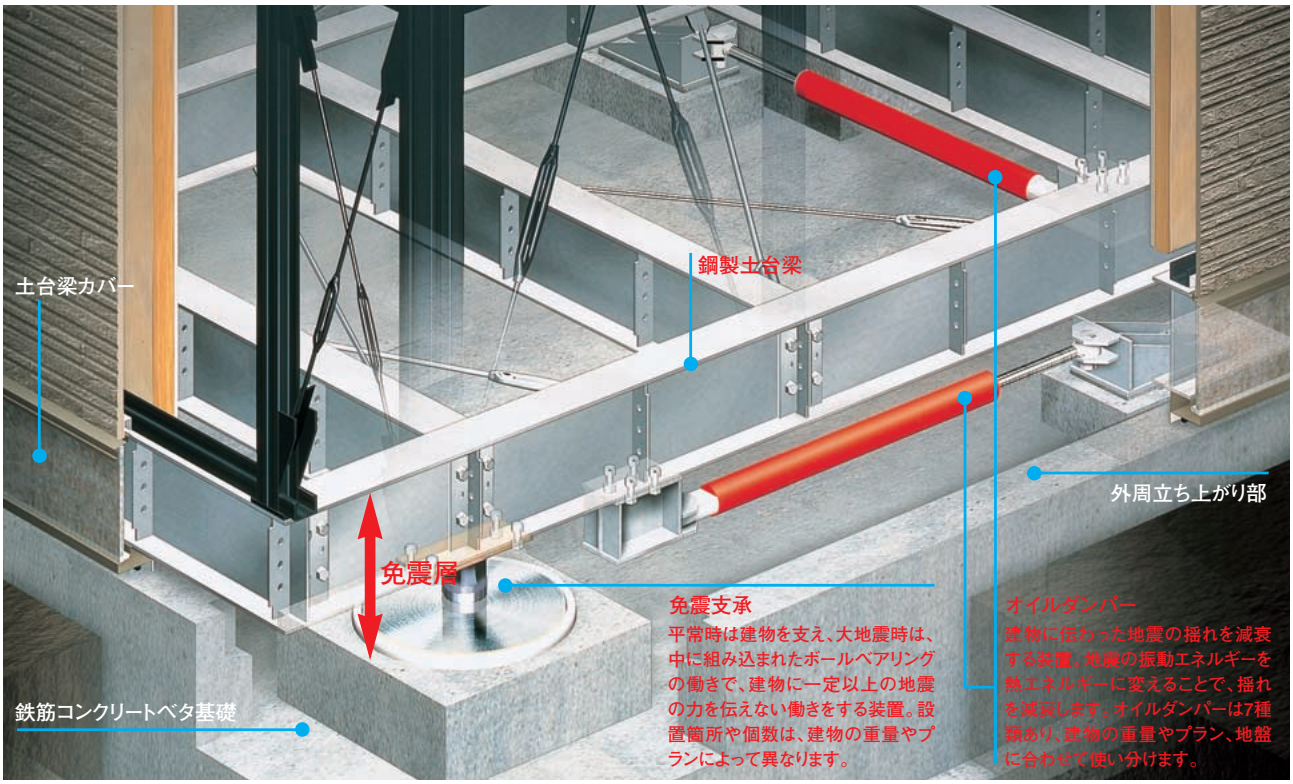
③免震システムは、兵庫県南部地震(阪神淡路大震災)クラスの大地震においても免震効果を発揮することが実大実験等により確認されています。

④免震システムは、地震の縦揺れには効果を発揮しませんが、縦揺れに対しては耐震建物と同程度の安全性となっています。

⑤地震によって移動した後は、スムーズに元の位置に戻る仕組みになっています。

⑥台風時など概ね風速※32m/sを超える大風が連続的に吹くような場合、建物が揺れて不快に感じる可能性があります。このような不快な揺れを感じたときは、免震システムロックスイッチによってオイルダンパーを固定(ロック)し、建物の動きを止めることが出来ます。(P2(3)参照)

※風速:10分間の平均風速を指します。最大瞬間風速とは異なります。



※上図は概念図であり実際にお引渡した建物とは異なります。

（2）免震装置の構成と役割

この建物には基礎と建物の間に、①免震支承と②オイルダンパーで構成される免震装置が設置されています。

①免震支承

受け皿とベアリングで構成されており、建物の荷重を支え、地震時に地震の水平方向の揺れを受け流す装置です。また、地震後は建物を元の位置に戻す役割も果たします。

②オイルダンパー

地震のエネルギーを吸収して、水平方向の揺れを小さくする働きをします。

（免震支承）

（オイルダンパー）

（3）免震風対策装置の構成と役割

免震風対策装置は、強風時に建物を固定（ロック）する装置の総称で、オイルダンパーの電磁弁、電磁弁の専用ケーブル、オイルダンパー制御ボックス、免震システムロックスイッチで構成されています。

免震システムロックスイッチを「ON」にするとオイルダンパーの電磁弁が閉じて建物を固定します。

このスイッチは4時間で自動的に解除します。また、スイッチを再度押すことによっても解除できます。

（免震システムロックスイッチ）

（オイルダンパー制御ボックス）

2. 免震システムの保証と点検

(1) 保証期間

免震装置である免震支承とオイルダンパーの保証期間は、共に建物お引渡し後20年間です。

注）免震風対策装置は付帯設備のため、保証期間は2年間です。

(2) 点検

①定期点検

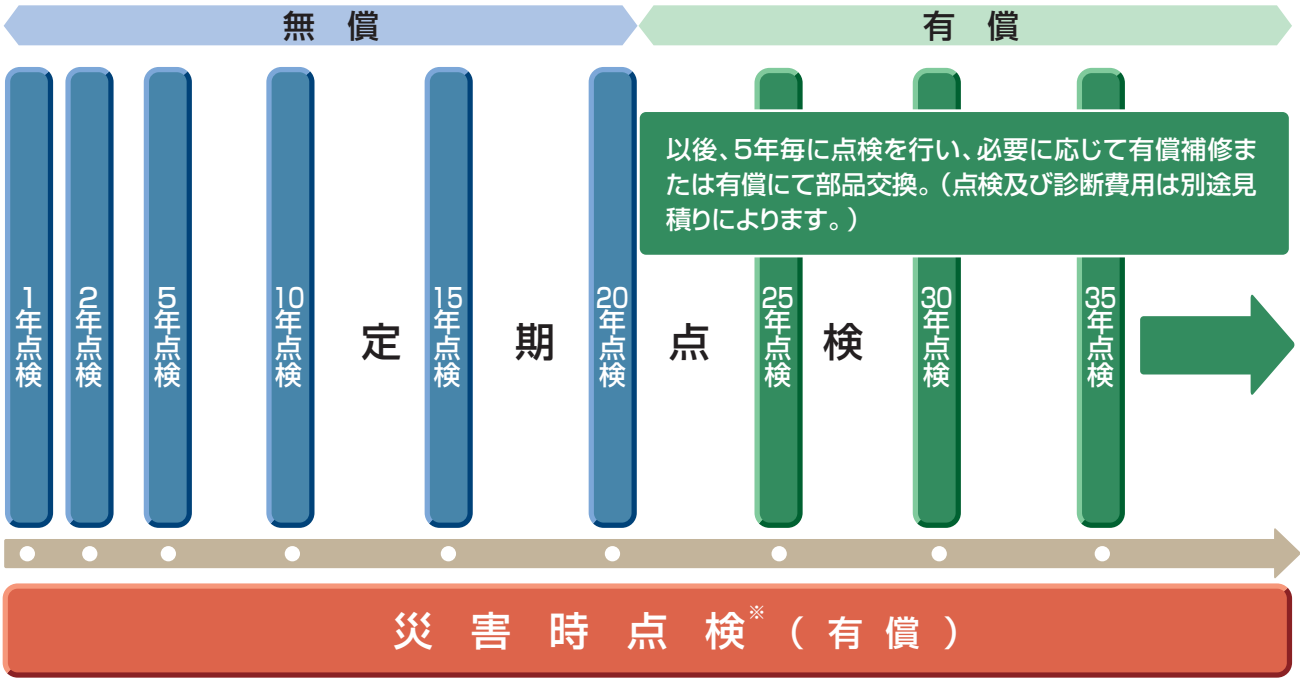
建物お引渡し後、1年、2年、5年、10年、15年、20年に免震装置の定期点検を実施いたしますので必ずお受けください。

保証期間中の定期点検は無償にて実施いたします。また保証期間経過後の点検は5年毎に有償にて実施いたしますので、必ずご依頼ください。

②災害時点検※

震度5強以上の地震、暴風、洪水、火災にあった場合は、積水ハウスに連絡してください。

これらの事象が生じた場合は、定期点検とは別に有償にて点検を実施いたしますので、必ずご依頼ください。



※災害時点検について

地震、暴風、洪水、火災などの災害時に行う点検のこと。

●震度5強以上の地震=最寄りの気象台による計測震度階が震度5強以上の場合を指します。

●暴風=風速32m/s（10分間の平均風速をいう。）以上または最大瞬間風速60m/s以上の場合を指します。

●洪水=浸水などで免震装置が冠水した場合を指します。

3. 維持管理上のお願い

免震住宅として機能を維持するために非常に重要な内容ですので、以下の項目に従った取り扱いを行ってください。万一以下の項目に反する取り扱いを行ったことにより機能が発揮できない場合は、保証の適用除外となりますのでご注意ください。

① 建物可動範囲内には障害となるものを配置しないでください。

地震時には免震支承のボールベアリングが受け皿の上を転がり、建物が移動（最大23cm）して地震のエネルギーを吸収する仕組みになっております。安全を考慮して建物から50cm以内には、自動車・物置き・植栽など建物の動きに支障が生じる障害物を配置しないようにしてください。特に植栽については将来成長することも考慮して配置してください。万一障害物を配置している場合は撤去してください。

② 床下内部には物を置かないでください。

床下内部に物を置くと地震時に装置の動きが阻害される可能性があります。

③ 空調室外機等は建物と一体化した室外機置場等に設置してください。

空調室外機や大型給湯設備等を設置する場合で、材質上あるいは設計上の制約から、ダクトや配管類が建物の動きに追従できないときは、建物と一体化した室外機置場やポーチ等に設置してください。室外機置場等を追加する場合は積水ハウスにご相談ください。

④ 建物と基礎のわずかな隙間には物を挟まないでください。

地震時には建物が移動するためにその隙間が必要ですので、物を挿入したり挟んだりしないでください。そのために建物の動きが阻害されることがあります。

⑤ 免震住宅であっても、家具・調度品の転倒を完全に防止するものではありません。

家具・調度品は必要に応じて固定してください。これらの破損や転倒による被害は保証の適用除外となっておりますのでご注意ください。

⑥ 地震時に隣家と建物の間にいる場合は、直ちに建物から離れてください。

敷地境界と建物の間のうち、常に通行する部分については1m10cm以上の空間をとっておりますが、通行しない部分は50cm程度しか空間がないことがありますので、特に注意してください。

⑦ 地震後は建物が元の位置に戻っているか確認してください。

地震後は建物が自動的に元の位置に戻るよう設計されていますが、万一元の位置に戻っていない場合は、速やかに積水ハウスに連絡してください。（基礎と建物がズレていないかをご確認ください。）

⑧ 強風等で建物の揺れが気になる場合は、免震システムロックスイッチを「ON」にしてください。

スイッチを「ON」にすると建物が基礎に固定され揺れを抑えます。概ね風速32m/s（10分間の平均風速をいう。）を超えると建物が揺れる場合があります。
オイルダンパー制御ボックスの表示灯および免震システムロックスイッチの作動表示ランプが点灯していることで、スイッチが「ON」になっていることが確認できます。

⑨ 台風等の強風が去った後は免震システムロックスイッチが「OFF」になっていることを確認してください。

免震システムロックスイッチは自動的に4時間で「OFF」となるように設定されています。また、スイッチを再度押すことによっても「OFF」にできます。オイルダンパー制御ボックスの表示灯および免震システムロックスイッチの作動表示ランプが消えることで、スイッチが「OFF」になっていることを確認できます。

⑩ 積雪時には建物周辺（建物の可動範囲内）の雪掻きを行ってください。

建物周辺に雪が積もると地震時の建物移動に支障をきたしますので、建物周辺4周とも50cm以上は雪掻きを行なってください。

⑪ 免震建物であることの表示板を撤去しないでください。

免震住宅には、免震建物であることを示す表示板の設置が「建築基準法」により義務付けられています。地震時の危険を防止するため、この建物が免震建物で地震時に大きく可動することを第三者に知らせることが必要です。

⑫ 建物外周の土台梁カバー部分及び外部土間部の壁際には、直接水を掛けないでください。

土台梁カバーと外周の立ち上がり部の間には、免震住宅として可動するための隙間があります。
止水処理は施していますが、直接水を掛けることにより、床下に水が浸入するおそれがあります。

⑬ 増改築や大規模な修繕を行うに当たっては、必ず積水ハウスにご相談ください。

増改築や建物の重量が変わるような大規模な修繕を行うことで、設計時の免震建物と異なった建物になり、免震装置が正しく作動しない場合が生じますので、必ず積水ハウスにご相談ください。

⑭ 暴風雨または洪水の後は、床下の冠水状況を確認してください。

床下が冠水状態になり、免震装置まで冠水したことを確認した場合は、必ず積水ハウスにご連絡ください。免震装置を冠水したまま放置すると、免震機能に支障をきたす場合があります。

⑮ 建物の譲渡などでお住まいになる方が変わられる場合には、本書「免震住宅ユーザーズマニュアル」を必ず譲り受け人の方にお渡しください。

賃貸などでお住まいになる方が変わる場合においても、その方に本書をお渡しいただくか、本書の内容をご通知願います。

⑯ その他重大な異変・破損などを発見した場合は積水ハウスまでご連絡ください。

SEKISUI HOUSE

貴邸担当カスタマーズセンター